

Кроме того, для решения кадровой проблемы и создания в стране корпуса управляющих жилыми домами ОСМД и ЖСК, необходимо разработать новую специальность «Управляющий жилым домом» и начать уже с 2005 г. готовить в высших учебных заведениях высококомпетентных управленцев (менеджеров) по этой специальности. Эти менеджеры по приглашению правлений ОСМД и ЖСК могут работать у них по найму и выполнять на высоком профессиональном уровне все многогранные и ответственные обязанности управляющего жилым домом.

1.Этенко В.П. Комфортность жилища и современные средства его оснащения // Жилищное строительство. – 1992. – №12. – С. 8-10.

2.Білянський О.М. Концепція та основні складові загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.52. – К.: Техніка, 2003. – С. 170-178.

3.Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р., № 2886.

4.Классификатор профессий ДК 003-95 Украины.

5.Гаєвська В.О. Модель і концепція компетентності управителів (менеджерів) житлових будинків // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.56. – К.: Техніка, 2004. – С.27-31.

Получено 11.06.2004

УДК 338.242

Т.Г.МОЛОДЧЕНКО-СЕРЕБРЯКОВА

Харьковская национальная академия городского хозяйства

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОГО ФОНДА ГОРОДА С УЧЕТОМ ИХ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Рассматриваются факторы, определяющие стоимость недвижимости жилого фонда. Приведена схема выполнения расчетов с учетом физического износа составляющих элементов зданий.

Готовящийся к принятию закон о налогообложении недвижимости предполагает разработку базы налогообложения в стоимостном выражении. Эта база используется также при приватизации государственного жилого фонда, при осуществлении операций купли-продажи недвижимости и, в частности, отдельных квартир.

Под недвижимостью жилого фонда будем понимать физические объекты с фиксированным месторасположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли и является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Оценку недвижимости осуществляют с учетом экономических, социальных и правовых факторов в их взаимосвязи с техническим состоянием объектов, устанавливаемым в виде экспертных оценок степени износа. Такая взаимосвязь может быть представлена в виде схемы, показанной на рисунке.

К экономическим факторам можно отнести расположение объекта относительно центра населенного пункта, основных городских магистралей, ситуацию на рынке недвижимости. При этом устанавливают степень физического, функционального и экономического износа здания в целом и его основных конструктивных элементов.

Физический износ характеризуется уровнем снижения технических (прочностных, деформационных) показателей и связанных с ними эксплуатационных качеств зданий в фиксированный момент времени. Функциональный износ отражает степень соответствия объемно-планировочных решений, санитарно-гигиенических, энергосберегающих и других эксплуатационных показателей действующим нормативным требованиям.

Экономический износ [1] отражает обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Оценку технического состояния строительных конструкций, зданий и сооружений устанавливают по результатам обследования объекта недвижимости, выполняемого специализированной организацией. Обследование, как правило, проводят в два этапа. Первый, предварительный этап обследования включает в себя сбор и анализ имеющейся проектно-конструкторской документации, визуальное обследование объекта и оценку его общего состояния.

На втором этапе обследования устанавливают соответствие геометрических характеристик элементов здания проектным данным, прочность материалов, характер и виды дефектов, места их расположения. После выполнения поверочных расчетов по прочности и по деформациям определяют техническое состояние отдельных конструктивных элементов, регламентируемое нормативными документами.

1 – *нормальное состояние*. Отсутствуют дефекты и разрушения, препятствующие нормальной эксплуатации. Конструкции отвечают требованиям норм и стандартов по прочности, устойчивости и деформациям.

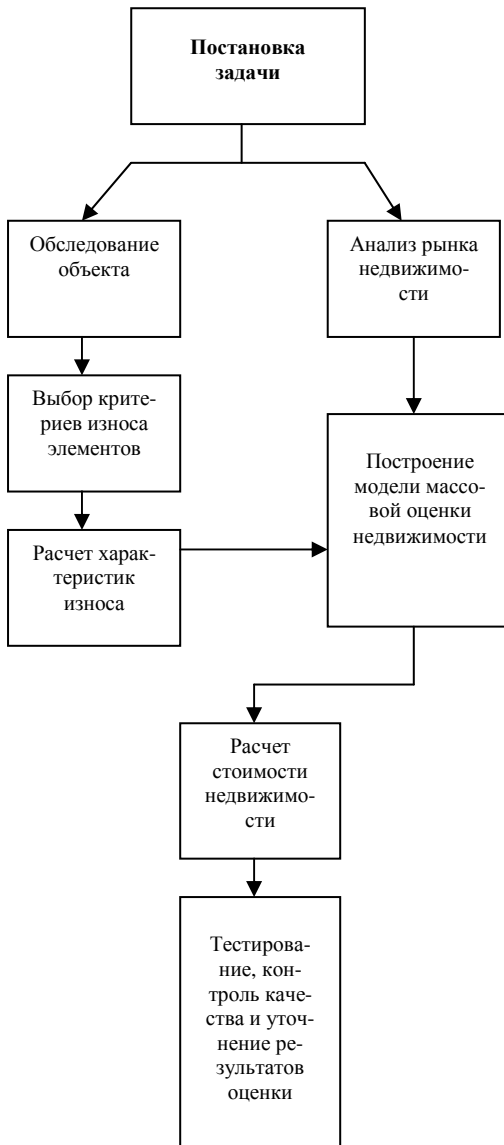


Схема процесса оценки недвижимости

2 – *удовлетворительное состояние*. Имеют место отдельные дефекты, однако конструкции отвечают требованиям прочности и не во всех случаях отвечают требованиям деформативности.

3 – *непригодное для эксплуатации состояние*. Дефекты и повреждения конструкций приводят к снижению несущей способности последних.

4 – *аварийное состояние*. Дефекты и повреждения могут привести к внезапному обрушению как отдельных конструктивных элементов, так и всего здания.

Жилой фонд Украины характеризуется большим разнообразием конструктивных решений, внутренней и внешней планировки, этажности, архитектурной выразительности, комфортности.

В жилых зданиях старой постройки основные несущие элементы (фундаменты, кирпичные стены, перекрытия, кровли) имеют различные сроки службы. Существующая классификация таких зданий состоит из шести групп по степени капитальности [3]. Три первые группы – особо капитальные, обыкновенные и облегченные, относятся к опорному жилищному фонду с кирпичными стенами, а нормальный срок их службы соответственно составляет 150, 125 и 100 лет. Эти сроки установлены с учетом срока службы несменяемых конструкций (фундаменты, стены). Остальные конструктивные элементы (деревянные перекрытия, кровля) менее долговечны, поэтому в процессе эксплуатации их один - два раза заменяют новыми.

В современных зданиях последних лет строительства принимают равнопрочные конструктивные схемы с приближенными сроками эксплуатации составляющих элементов [4]. Это кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, крупнопанельные здания, монолитные железобетонные, каркасные, здания с безригельными каркасами. Учитывая различную интенсивность износа отдельных элементов, установленную по результатам обследования, физический износ всего здания рассчитывают по формуле

$$Q = \sum (g_i e_i / 100),$$

где g_i – износ отдельного конструктивного элемента (фундаменты, стены и перегородки, перекрытия, крыши, полы, заполнения оконных и дверных проемов, внутренняя отделка, внутреннее инженерное оборудование и прочие элементы), %; e_i – доля стоимости этого элемента в стоимости всего здания, %.

Предельно допустимый износ здания не должен превышать 70-80%, так как в этом случае его интенсивность резко возрастает и может наступить аварийное состояние.

В соответствии с приведенной схемой оценки недвижимости расчетные характеристики износа учитывают при построении модели оценки и далее при расчете стоимости недвижимости.

1.Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г.Грязновой и М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.

2.Барашиков А.Я., Малышев А.Н. Оценка технического состояния строительных конструкций, зданий и сооружений. – К.: НМЦ Госнадзорохраны труда Украины, 1998. – 232 с.

3.Положення про систему технічного обслуговування, ремонту та реконструкції житлових будівель в містах і селищах України КДП-204/12. Україна, 193-91. – 48 с.

4.Нечаев Н.В. Капитальный ремонт жилых зданий. – М.: Стройиздат, 1990. – 207 с.

Получено 16.06.2004

УДК 303.094 : 303.725.33

Г.В.ВЫСОЦКАЯ, канд. экон. наук, З.В.ГОНЧАРОВА

Харьковская национальная академия городского хозяйства

ИССЛЕДОВАНИЕ СТРАТЕГИИ КАК БАЗОВОЙ КАТЕГОРИИ СТРАТЕГИЧЕСКОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Представлены исследования понятия «стратегия» как базового понятия долгосрочного планирования развития организации.

Понятие „стратегия” (от греч. *strategos* – *stratos* (войско) + *ago* (веду)) – это составная часть военного искусства, которая представляет ее высшую область [4]. Она включает в себя подготовку и ведение войны в целом, а также конкретные военные кампании и битвы.

Современное понимание стратегии является более расширенным и вызывает интерес к анализу терминологии все большим количеством исследователей. Стратегии, подобные по своей сущности и конструкции военным, разрабатываются экономическими, территориально-административными единицами и организациями [5, 14].

Экономическая стратегия вошла в число распространенных управленческих, а потом и маркетинговых терминов в 50-60-е годы XX ст., когда вопросы перспективного планирования и задачи адекватного реагирования организации на изменения внешней среды приобрели особенно важное значение для ее успешной деятельности [5].

Хотя сегодня терминология стратегического планирования достигла определенного уровня стабильности, еще существуют некоторые отличия в ее понимании и толковании [14].

Рассмотрим стратегию как базовую категорию стратегического планирования, при этом целесообразно разграничить стратегию организации в целом и стратегию решения отдельной проблемы. Дальнейшие